

TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

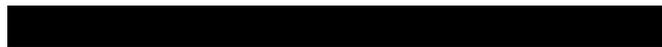


Procedura esecutiva immobiliare

n° 680/2018

Promossa da DOBANK SPA

Nei confronti di



Villetta a schiera in Catania (CT)

ubicata in Viale Orazio Motta Tornambene civ. 3-5 int.85/86

Consulenza Tecnica d'ufficio

RELAZIONE

G.E.: Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli

Consulente Tecnico d'ufficio: Dott. Ing. Leone Giuseppe



SOMMARIO

1. CRONOLOGIA DEGLI EVENTI E DEGLI ATTI PRODOTTI DALLE PARTI	2
2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI	2
3. EVASIONE DEL MANDATO	3
3.1 Quesito A.....	3
3.2 Quesito B.....	8
3.3 Quesito C.....	9
3.4 Quesito D.....	9
3.5 Quesito E.....	10
3.6 Quesito F.....	10
3.7 Quesito G.....	11
3.8 Quesito H.....	15
3.9 Quesito I.....	15
3.10 Quesito J.....	22
3.11 Quesito K.....	23
3.12 Quesito L.....	23
3.12.1 VILLA A SCHIERA IDENTIFICATA AL FG. 8 PART.1459 SUB.3.....	25
3.13 Quesito M.....	46
3.14 Quesito N.....	50
3.15 Quesito O.....	51
3.16 Quesito P.....	51
3.17 Quesito Q.....	51
4. CONCLUSIONI.....	51
ELENCO ALLEGATI	52



1. CRONOLOGIA DEGLI EVENTI E DEGLI ATTI PRODOTTI DALLE PARTI

Per un chiaro quadro della vicenda, sulla scorta della documentazione in atti, si premette quanto segue:

Con atto di mutuo del 29/10/2009, rogante notaio Francesco Mazzullo, Rep.29377/15403, atto registrato il 03/11/2009 al n.24052, spedito in forma esecutiva, con rilascio di seconda copia esecutiva in data 27/11/2017, l'allora Banco di Sicilia SpA (oggi per essa Fino 1 Securitisation srl) concedeva ed erogava alla società [REDACTED], in persona del suo legale rappresentante pro-tempore [REDACTED], un mutuo di €110.000,00. A garanzia del mutuo concesso veniva iscritta ipoteca sul bene di proprietà di [REDACTED], coniugi in comunione legale dei beni e terzi datori di ipoteca, identificato al catasto fabbricati di Catania al foglio 8 part.1459 sub.3.

Non avendo la parte mutuataria adempiuto al pagamento delle rate di mutuo, con atto di precetto del 04/04/2018, notificato il 04/05/2018, la Fino 1 Securitisation srl, intimava e faceva precetto alla società [REDACTED], nella persona del legale rappresentante [REDACTED], ed allo stesso [REDACTED] ed al coniuge [REDACTED], terzi datori di ipoteca, di pagare in solido tra di loro, entro 10 giorni dalla notifica dell'atto di precetto, la complessiva somma di € 93.338,90, oltre interessi sino al soddisfo.

Decorso infruttuosamente il termine indicato in precetto, con atto del 29/05/2018, Rep.5965, la "Fino 1 Securitisation srl", e per essa quale procuratore DOBANK Spa, sottoponeva a pignoramento i beni immobili di proprietà, per l'intero ciascuno, di [REDACTED], ed in particolare: villa a schiera sita in Catania, in via Orazio Motta Tornabene civv.3-5, identificata catastalmente al foglio 8 part.1459 sub.3. Il pignoramento veniva trascritto il 09/07/2018 ai nn.19804/26597.

In data 28/06/2018 veniva quindi depositata dall'istante la domanda di vendita dell'immobile su menzionato.

2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Premessa: L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è una villa a schiera su quattro livelli, con terreno di pertinenza esclusiva, sita in Catania, facente parte di un elegante complesso residenziale (denominato "Le Rossignol") avente accesso dai civv. 3 e 5 del Viale Orazio Motta Tornabene.



L'unità immobiliare in oggetto, identificata all'interno del complesso residenziale con i numeri 85/86, risulta censita al catasto dei fabbricati di Catania al foglio 8 part.1459 sub.3.

Avvio delle operazioni peritali

Con Comunicazione via PEC del 25/06/2020 e successivo contatto telefonico con il legale Avv. Francesco Amato, difensore costituito dei coniugi [REDACTED], veniva convocato l'avvio delle operazioni peritali per la data del 06/07/2020. Giunto sui luoghi, verificato che l'immobile oggetto di pignoramento risulta abitato dai debitori eseguiti (ed ivi residenti), in ottemperanza alle prescrizioni COVID le operazioni peritali venivano spostate a data da destinarsi in considerazione delle limitazioni imposte dalla crisi epidemiologica da COVID. Una volta decadute le limitazioni COVID, dopo nuovi contatti telefonici con i DD.EE. e con il legale di questi, si concordava il nuovo sopralluogo per la data del 02/08/2021 per la ripresa delle operazioni peritali.

Il 02/08/2021 si procedeva quindi al sopralluogo dei luoghi di causa effettuando il rilievo metrico e fotografico dell'immobile in oggetto.

Si redigeva, quindi, apposito verbale inserito nel Fascicolo A (allegato che contiene i documenti a supporto dell'elaborato peritale).

3. EVASIONE DEL MANDATO

Dopo aver effettuato la ricognizione dello stato dei luoghi, eseguiti gli accertamenti ritenuti necessari, aver analizzato gli atti presenti nel fascicolo telematico, si risponde ai quesiti posti dall'III.mo Giudice nel verbale di conferimento d'incarico.

3.1 Quesito A

identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

Il cespite oggetto di pignoramento è una villa a schiera facente parte di un elegante complesso residenziale denominato "Le Rossignol", dotato di portierato ed ampie aree comuni, con accesso dal Viale Orazio Motta Tornambene civv. 3-5. La villa risulta identificata con il n.85 relativamente all'accesso pedonale e con il n.86 relativamente a quello carrabile (che immette ad una rampa che conduce sino a quota del piano seminterrato).

Questa è ubicata nella seconda stecca a Sx (costituita da quattro ville a schiera) superato il cancello di ingresso condominiale. La villa è la seconda a Dx della stecca sopra citata.





Identificazione dell'immobile su mappa catastale

L'immobile, avente sviluppo nord-sud, risulta costituito da tre piani fuori terra (rialzato, primo e secondo mansardato, con terrazzo a livello) ed un piano seminterrato. Fanno parte dell'immobile due porzioni di corte di pertinenza (anteriore e posteriore). Il collegamento ai piani avviene sia mediante una scala interna e sia mediante un ascensore, quest'ultimo che collega i piani dal seminterrato al piano primo.

Al piano seminterrato, raggiungibile dalla porzione di corte a nord mediante una rampa carrabile, è presente un vano ingresso (ex box auto) che immette ad un disimpegno, dal quale, si raggiunge un wc, la lavanderia e quindi ad un ampio soggiorno-cucina con affaccio su un terrazzo coperto e sulla corte di pertinenza a sud leggermente sopraelevato rispetto il piano di calpestio del seminterrato e raggiungibile mediante una scala esterna in muratura. A tale piano è un locale tecnico accessibile dall'esterno (lato nord). Al piano rialzato trovano posto un vano ingresso (accessibile mediante una scala esterna che si diparte dalla corte di pertinenza a nord) che immette ad ampio salone dal quale si raggiunge a sua volta un disimpegno che conduce ad un wc e ad una camera (ex cucina tinello). Al piano primo sono presenti due ampie camere da letto, ambedue dotate di wc e di terrazzino coperto con affacci rispettivamente a nord e sud. Al piano secondo mansardato trovano posto un ampio vano soggiorno dal quale si raggiunge un piccolo vano cucina ed un disimpegno che immette a sua volta ad un wc e ad una camera. Leggermente rialzato rispetto il calpestio



del piano secondo è il locale tecnico dell'ascensore. Il piano secondo è inoltre dotato di ampio terrazzo a livello con splendida vista sul mar Jonio.

Tutti gli ambienti presentano aperture esterne a nord e sud anche mediante terrazzi ed al piano seminterrato sulla corte di pertinenza sempre disposta a nord e sud.



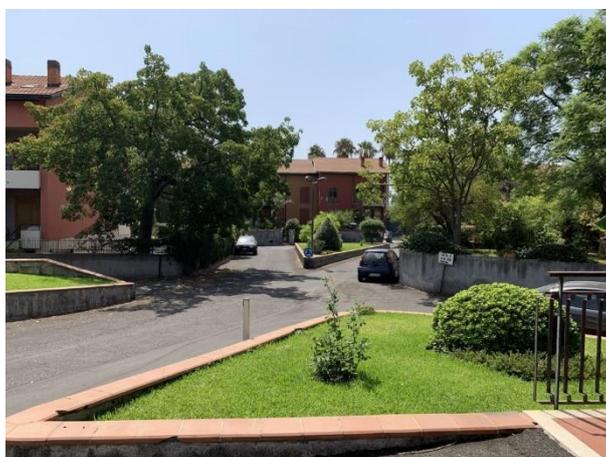
Inquadramento dell'immobile rispetto al Complesso residenziale

La villa confina a nord e a sud con area condominiale (stradine interne al complesso), ad est con la villa adiacente identificata con la part.1460 e ad ovest con altra villa adiacente identificata con la part.1458. Il cespite risulta identificata al catasto fabbricati Catania al foglio 8 part.1459 sub.3.





A Sx vista del prospetto nord della villetta a schiera ed a Dx vista del prospetto a sud



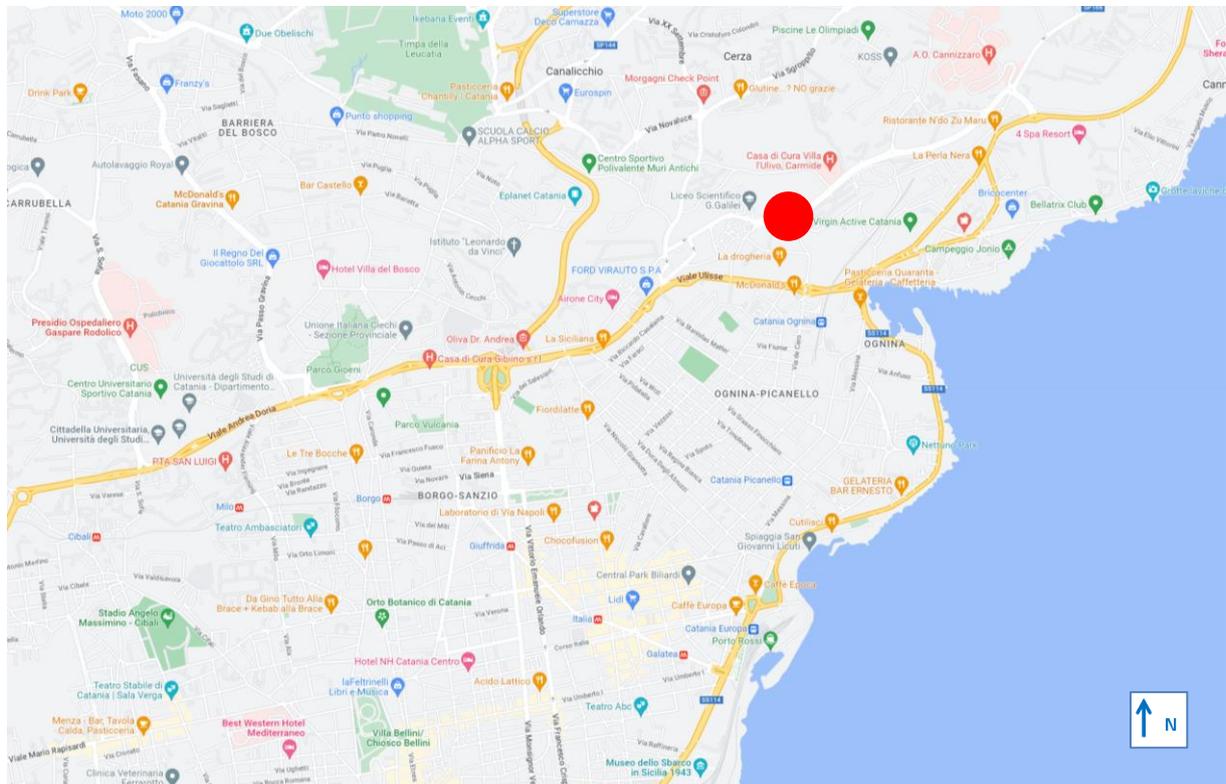
Vista interna del complesso residenziale "Le Rossignol"

Il cespite oggetto della presente CTU è ubicato in zona periferica di Catania, a carattere residenziale signorile, caratterizzato da immobili con medesima tipologia edilizia, a poca distanza da beni e servizi di vario genere. L'immobile si trova a circa 450 m dalla Circonvallazione di Catania e dagli uffici dell' Agenzia delle Entrate e del Territorio, a poco meno di 1,5 Km è il porticciolo di Ognina ed il lungomare, ed a circa 2,0 Km è l'innesto al Viale Mediterraneo. Nel raggio di 600 metri sono inoltre presenti il centro commerciale Ulisse, un supermercato DECO' ed attività commerciali di vario genere.





Vista dell'intorno nel raggio di metri 600

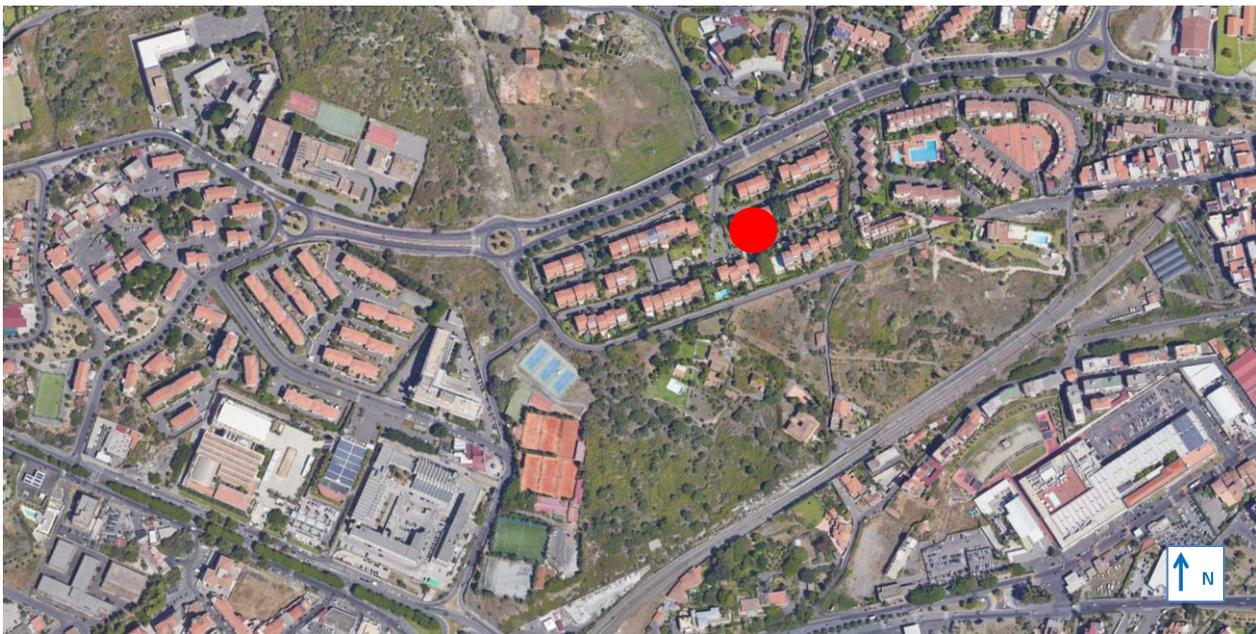


Vista contesto territoriale con evidenziata la posizione di quanto oggetto di CTU





Ubicazione del cespite rispetto al contesto territoriale su vista satellitare



Dettaglio localizzazione cespite su vista satellitare

Si riscontra conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dalla documentazione in fascicolo.

3.2 Quesito B

verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;



Con atto di pignoramento del 29/05/2018, rep.5965, atto trascritto il 09/07/2018 ai nn.19804/26597, veniva pignorata, a favore della società FINO 1 SECURITISATION srl, la villa identificata catastalmente al foglio 8 part.1459 sub.3, per la quota di 1/2 ciascuno, in piena proprietà, in danno dei coniugi, in comunione legale dei beni, [REDACTED]

Si riscontra correttezza e corrispondenza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Il pignoramento ha colpito quote spettanti ai DD.EE.

3.3 Quesito C

verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

Il cespite, identificato al foglio 8 part.1459 sub.3 risulta in proprietà ai coniugi [REDACTED], per la quota di 1/2 ciascuno, in regime di comunione dei beni, giusto atto di compravendita del 15/09/1981, Rep.39522/9877, rogante notaio Ettore Ponte di Catania. Atto registrato il 22/09/1981 al n.16354 e trascritto in data 22/09/1981 ai nn. 27944/33320, da potere di Edil Verde s.p.a.

3.4 Quesito D

accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

Il cespite, identificato al foglio 8 part.1459 sub.3 risulta in proprietà ai coniugi [REDACTED], per la quota di 1/2 ciascuno, in regime di comunione dei beni, giusto atto di compravendita del 15/09/1981, Rep.39522/9877, rogante notaio Ettore Ponte di Catania. Atto registrato il 22/09/1981 al n.16354 e trascritto in data 22/09/1981 ai nn. 27944/33320, da potere di Edil Verde s.p.a.

Il terreno su cui è stato edificato il complesso residenziale, e su cui insiste il cespite oggetto di pignoramento, è pervenuto alla Edil Verde s.p.a. con atti pluriventennali (atti in notaio Ettore Ponte del 17/12/1973 reg. al n.4566, da potere di Salvo Giovanni; del 18/12/1973 reg. al n.4567, da potere di Pantò Salvatore e Ricifari Maria; del 23/03/1974 reg. al n.4636, da potere di Perrotta Giuseppe).



Si riscontra continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento dell'unità immobiliare

3.5 Quesito E

*segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;*

Al momento dell'incarico il C.T.U. disponeva della documentazione reperibile nel fascicolo telematico. Lo scrivente ha provveduto successivamente a reperire la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico.

3.6 Quesito F

*accerti **se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*

Sulla scorta delle ispezioni ipotecarie condotte dallo scrivente e della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale del 23/07/2018, a firma del notaio Giulia Messina Vitrano, sul bene oggetto di pignoramento gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

ISCRIZIONE del 03/11/2009 NN. 58610/13920, nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto del 29/10/2009, rogante notaio Francesco Mazzullo, rep. 29377/15403, a favore dell'allora Banco di Sicilia Spa, contro [REDACTED] [REDACTED] in qualità di terzi datori di ipoteca e [REDACTED] [REDACTED] in qualità di debitore non datore di ipoteca. Sorte capitale € 110.000,00 ipoteca € 165.000,00 sul bene identificato al foglio 8 part.1459 sub.3.

TRASCRIZIONE del 12/09/2017 NN. 33987/26188, nascente da verbale di pignoramento immobili emesso dal tribunale di Catania, in data 27/07/2017, rep. 8956, a favore di B&B distribuzione Srl con sede in Milano, contro [REDACTED] per la quota di 1/2 sul bene identificato al foglio 8 part.1459 sub.3.

TRASCRIZIONE del 09/07/2018 NN. 19804/26597, nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dall'UNEP, Corte D'Appello di Catania, in data 25/05/2018, rep.5965, a favore di Fino 1 Securititation Srl, contro [REDACTED] nato per la quota di 1/2 ciascuno sul bene identificato al foglio 8 part.1459 sub.3.

ISCRIZIONE del 16/11/2021 NN.5931/51218, nascente da decreto ingiuntivo reso esecutivo dal Giudice di Pace di Catania in data 24/06/2019 rep.2642/2019, per l'importo di



€4.722,96 + interessi per €676,00, contro [REDACTED], con ipoteca giudiziale di €10.000,00 a favore del Condominio "Le Rossignol", sul bene identificato al foglio 8 part.1459 sub.3.

Con atto di precetto notificato unitamente al sopra citato Decreto Ingiuntivo il Condominio "Le Rossignol" intimava ai DD.EE. il pagamento, in solido, della complessiva somma di €5.935,12.

Dal fascicolo telematico si riscontra ancora:

Atto di intervento del 27/03/2023 da parte del Condominio "Le Rossignol" per la somma complessiva di €11.090,53 di cui:

€4.722,96 per Decreto Ingiuntivo n.2642/2019;

€6.367,57 per oneri condominiali maturati successivamente al Decreto ingiuntivo sopra citato quali:

- *bilancio consuntivo ordinario anno 2019 pari a € 1.883,58;*
- *bilancio consuntivo ordinario anno 2020 pari a € 1.132,52;*
- *bilancio consuntivo ordinario anno 2021 pari a € 1.601,29;*
- *bilancio preventivo ordinario anno 2022 pari a € 1.200,02;*
- *bilancio preventivo ordinario anno 2023, I^ e II^ rata pari a € 400,00;*
- *bilancio preventivo realizzazione impianto citofonico pari a € 150,16.*

Con il decreto di trasferimento dovranno essere cancellate tutte le formalità sopra riportate.

Avendo il condominio "Le Rossignol" depositato atto di intervento alla procedura in oggetto, finalizzato alla partecipazione del riparto finale, con il grado di competenza, non vengono applicati al valore commerciale dell'immobile deprezzamenti per morosità condominiali.

3.7 Quesito G

provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

L' unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta così identificata al catasto fabbricati del Comune di Catania (CT):

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
8	1459	3	1	A/7	4	21,5 vani	Totale: 473 mq	€4.386,01



							Totale escluse aree scoperte: 462 mq
Indirizzo	Viale Orazio Motta Tornambene n.3 piano: S1-T-1-2 interno 85						
Notifica	In corso con prot. CT 0266291/2006 del 31/10/2006						
Annotazioni	Proveniente dalla fusione dei subb. 1 e 2						
	Situazione degli intestati						
	[REDACTED]					Proprietà 1/2	
	[REDACTED]					Proprietà 1/2	

Da visura si evince:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/03/2014 protocollo n° CT0109459 in atti dal 11/03/2014 per Variazione di Toponomastica (N.57219.1/2014);
- VARIAZIONE del 12/05/1987 protocollo n° CT0266277 in atti dal 31/10/2006 per FUSIONE – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – GARAGE – ABITAZIONE (n.3171.1/1987), in ditta EDIL VERDE spa;
- AMPLIAMENTO del 12/05/1987 in atti dal 07/11/1989 per VARIAZIONI INTERNE VDE (variazione della destinazione) e VAR (altre cause di variazione - variazioni non comprese tra quelle codificate) (N.1371/1987)

La documentazione catastale integrale è riportata nell'allegato Fascicolo A.

Confronto tra planimetria catastale e lo stato dei luoghi

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi si riscontra quanto segue:

Piano seminterrato

- Chiusura del vano scala.
- Realizzazione di una zona cucina in corrispondenza della porzione a sud-est del vano soggiorno.

Per un migliore comprensione di quanto sopra esposto si riportano a confronto la planimetria catastale ed il rilievo dei luoghi relativi al piano seminterrato.



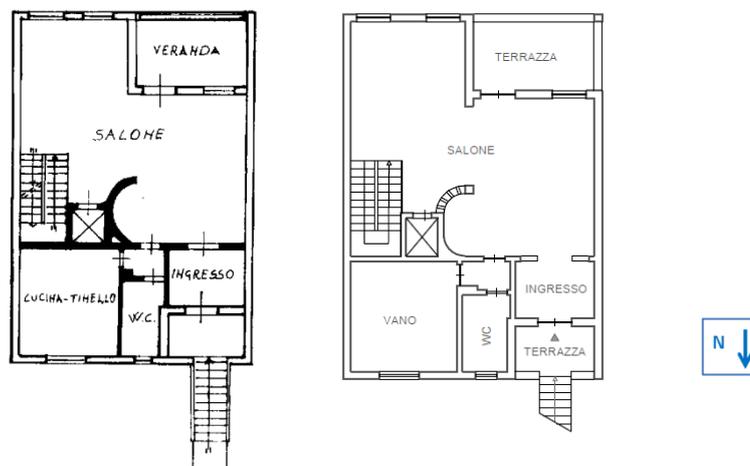


A Sx planimetria catastale del piano seminterrato ed a Dx la planimetria del piano per come riscontrato sui luoghi

Piano terra-rialzato

- cambio d'uso dell'originario vano cucina-tinella, ubicato nell'angolo a nord-est, in camera.
- Apertura del vano ingresso sul salone mediante eliminazione del tramezzo e della porta interna di collegamento tra i due vani.

Per un migliore comprensione di quanto sopra esposto si riportano a confronto la planimetria catastale ed il rilievo dei luoghi relativi al piano terra-rialzato.



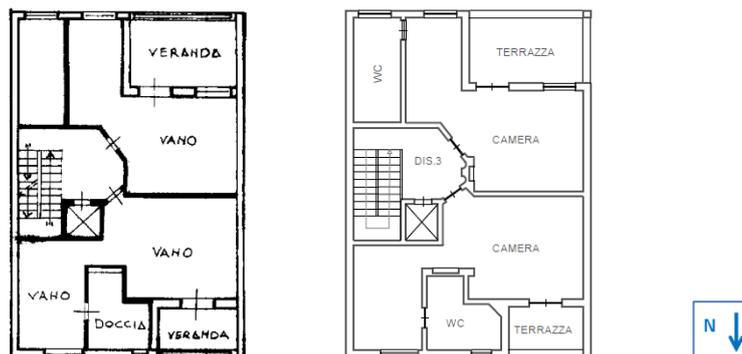
A Sx planimetria catastale del piano terra-rialzato ed a Dx la planimetria del piano per come riscontrato sui luoghi



Piano primo

- Il vano a sud-est è stato rappresentato erroneamente privo di porta di accesso e risulta inoltre privo di identificativo della destinazione. Questi è in effetti un wc annesso alla camera da letto.

Per un migliore comprensione di quanto sopra esposto si riportano a confronto la planimetria catastale ed il rilievo dei luoghi relativi al piano primo.

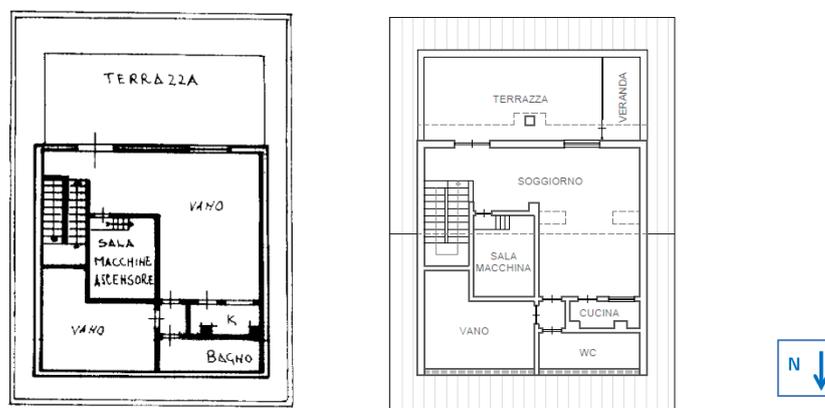


A Sx planimetria catastale del piano primo ed a Dx la planimetria del piano per come riscontrato sui luoghi

Piano secondo

Questi è da considerarsi formalmente conforme ad eccezione di un ripostiglio in alluminio anodizzato in corrispondenza della porzione a ovest del terrazzo.

Per un migliore comprensione di quanto sopra esposto si riportano a confronto la planimetria catastale ed il rilievo dei luoghi relativi al piano primo.



A Sx planimetria catastale del piano secondo ed a Dx la planimetria del piano per come riscontrato sui luoghi



Per i piani seminterrato, rialzato e primo, tutti i terrazzini coperti sono identificati in planimetria catastale con la dicitura “veranda”, se pur non sia presente alcuna struttura precaria che ne configuri tale destinazione.

Per i deprezzamenti a seguito delle difformità catastali sopra riportate si rimanda al capitolo 3.9.

3.8 Quesito H

indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dell/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

Trattandosi di immobile ubicato all'interno di un complesso residenziale non è stato reperito il certificato di destinazione urbanistica.

3.9 Quesito I

accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

Ai fini dell'accertamento della conformità in materia urbanistico-edilizia del bene si premette quanto segue:

In data 14/12/2020 lo scrivente faceva richiesta di accesso atti, ai fini urbanistico-edilizi, presso il comune di Catania. Dopo innumerevoli solleciti ed incontri presso l'Ufficio Urbanistica di Catania (come meglio descritto nell'istanza di proroga del 08/12/2021), solo in data 31/01/2023 riceveva una prima documentazione, tuttavia non inerente al bene in oggetto, e successivamente in data 08/02/2023 ulteriore documentazione, pratica in sanatoria relativa all'immobile oggetto di pignoramento.

Si sottolinea come a seguito della richiesta trasmessa all'archivio generale del Comune di Catania in data 09/08/2021 venivano prodotti allo scrivente alcuni titoli edilizi riferiti al complesso residenziale su cui insiste il fabbricato in oggetto (privi tuttavia degli elaborati grafici).

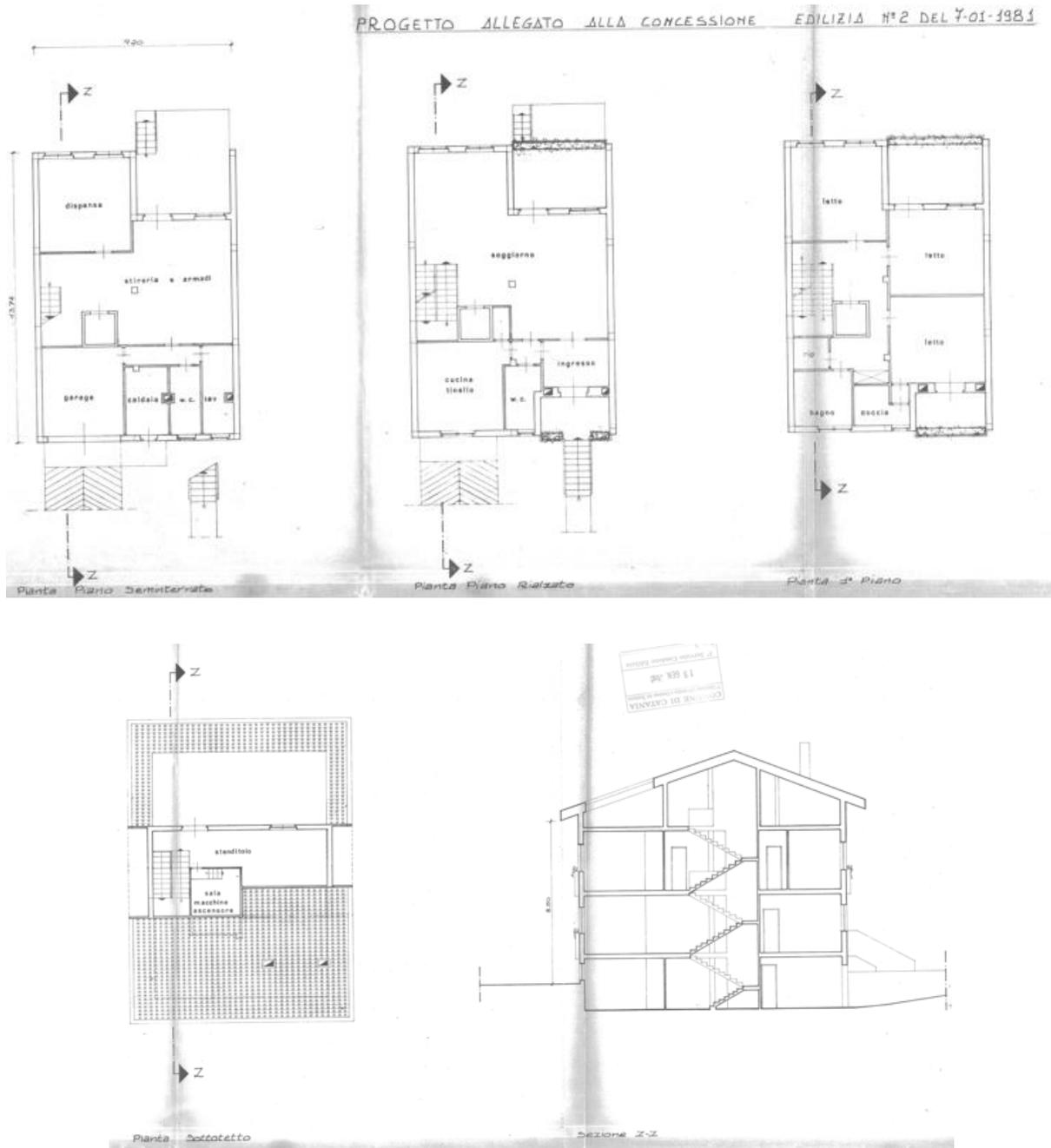
Venivano effettuati ulteriori incontri presso l'Ufficio Urbanistica di Catania al fine di ottenere tutta la documentazione richiesta con mia nota del 14/12/2020, ciò nonostante nessun altro documento veniva trasmesso allo scrivente.

Sulla base di quanto sopra ai fini di dare risposta al presente quesito si farà riferimento esclusivamente alla sola documentazione in possesso dello scrivente.

Il complesso edilizio che interessa la villa a schiera oggetto della presente relazione è stato realizzato con Licenza Edilizia emessa del 13/09/1975 registrata al numero 427, in ditta



EDIL Verde SpA, e successivo Provvedimento del Sindaco n.2 del 07/01/1981 per variante al progetto originario (Concessione Edificatoria), sempre in ditta alla EDIL Verde SpA.



Progetto di cui al provvedimento del sindaco n.2 del 07/01/1981 (Elaborati estrapolati dalla pratica in sanatoria relativa al cespite in oggetto per come fornito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Catania)

Con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento si rileva la presentazione di istanza in sanatoria del 31/05/1986 con prot.34336 ai sensi della Legge 47/85, pratica 11766, in ditta

██████████

La relazione tecnica allegata all'istanza in sanatoria descrive l'oggetto dell'abuso consistente nel cambio di destinazione d'uso del piano S1 e piano secondo (ultimo piano)



ai fini abitativi, senza aumento di volume e di superficie, il tutto con riferimento ai grafici di progetto di che di seguito si riportano.

VARIAZIONI INTERNE APPORTATE AL PROGETTO APPROVATO



Elaborati di progetto allegati all'istanza di sanatoria

Da Sx: pianta piano seminterrato, pianta piano terra/rialzato, pianta piano primo e pianta piano secondo

Con determina del 10/06/2010 prot.152371 veniva accertato e constatato il **“favorevole esito dell’istruttoria”** ed il conguaglio dell’importo oblazione pari a €2.572,99 e contributo per il rilascio della Concessione (per quota contributo afferente oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) pari a €1.022,07.

Considerando gli interessi legali sino alla data di redazione della presente perizia, l’importo del conguaglio oblazioni lo si pone per arrotondamenti pari a €3.000,00 e quello del contributo per il rilascio della Concessione pari ad un valore anch’esso arrotondato di € 1.200,00 (eventuali ulteriori interessi, spese ed adeguamento prezzi, di qualsiasi entità, resteranno a carico dell’aggiudicatario).

Dalla documentazione in fascicolo si rileva anche il versamento dei diritti di segreteria per il rilascio della C.E. in sanatoria; tuttavia dalla documentazione fornita non è riscontrabile il versamento di €80,00 per parere sanitario (se pur tale versamento risulti nell’elenco della documentazione integrativa depositata dai richiedenti in data 19/01/2010 con prot.14345).

Sulla base della sola documentazione fornita dal Comune di Catania e dalle informazioni assunte a seguito di incontri in presenza per il reperimento della documentazione, ai fini dell’ottenimento della Concessione Edilizia in Sanatoria, in considerazione dell’esito favorevole dell’istruttoria (per come desumibile dalla determina del 10/062010 prot.152371) è possibile depositare la perizia giurata sostitutiva di concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell’art.28 della L.R. n.16/2016 (previo pagamento del conguaglio degli oneri).





11766
876N

COMUNE DI CATANIA
7° DIREZIONE - URBANISTICA e GESTIONE del TERRITORIO
SERVIZIO CONDONO EDILIZIO
Via S. Agata, 7 - Catania - tel. 0957425511 fax 0957425509

Prot. Nr. 15237^A del 10 GIU. 2010

16

Speranza Luigi
nato/a a Catania il 29/01/1950
Viale M. O. Tornabene 3
95100 Catania CT

Oggetto: Determinazione dell'importo oblazione e contributo per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria

IL DIRIGENTE

VISTA la domanda presentata in data 31/05/1986 prot. 34336 prat. n° 11766 da Speranza Luigi nato/a a Catania il 29/01/1950 residente a Catania Viale M. O. Tornabene 3 diretta ad ottenere la concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85 e L.R. 37/85, quale PROPRIETARIO, per l'esecuzione dei lavori abusivi in via dell'abuso Viale M. O. Tornabene 3, riportate nel N.C.E.U. al foglio n° particella/e n° .

VISTE le leggi vigenti e le circolari in tema di sanatoria edilizia.

EFFETTUATI i necessari accertamenti e constatato il favorevole esito dell'istruttoria che ha dato le seguenti risultanze:

UNITA'		DATI METRICI			ABUSO		RIDUZIONI			INCR.	OBLAZIONE	
NR.	SUB	Su	Snr	Sc	TIP.	DESTINAZIONE	1°ab	Conv	CCIA		Euro/mq.	Tot. Euro
1		137,49		137,49	1	RESIDENZIALE	SI	NO	NO	1,00	18,59	1.704,18
2												
3												
4												
5												
6												
7												
8												
9												
10												

VISTO che le opere abusive da sanare hanno una superficie complessiva di mq. 137,49;

VISTO che l'interessato, in seno all'istanza, ha determinato l'oblazione dovuta in . 593,93 e che ha pagato la somma complessiva di . 593,93.

DETERMINA

A) - IMPORTO OBLAZIONE

Il corretto importo dell'oblazione dovuta per l'abuso che si intende sanare è pari ad . 1.772,35, al netto di interessi legali.

Pertanto, detratte le somme già versate ed aggiunti gli interessi sulla differenza, è dovuto un conguaglio complessivo di . 2.572,99 che dovrà essere versato per metà (pari ad 1.286,50) sul conto c/c n° 255000, intestato a Ente Poste Italiane, Oblazione Abusivismo Edilizio, e per l'altra metà (pari ad 1.286,50) sul conto c/c n° 42880351, intestato a: Comune di Catania - conguaglio oblazione sanatoria edilizia, indicando nella causale: "Comune di Catania - pratica n° 11766 legge 47/85".

Non sono dovuti eventuali conguagli né rimborsi di importo inferiore ad . 10,32.

La somma complessiva dovuta dovrà essere versata entro e non oltre giorni **trenta** dalla notifica della presente

L'attestazione in originale dei versamenti dovrà prevenire a quest'Ufficio entro trenta giorni dall'avvenuto pagamento.

Il richiedente può chiedere il rimborso per il maggiore importo pagato di Euro 0,00 con le modalità previste dal D.M. del Ministero delle Finanze del 13/04/1988 pubblicato nella G.U. n° 137.

B) - CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE

-quota contributo afferente oneri di urbanizzazione		542,35
-quota contributo afferente il costo di costruzione		479,72
-quota interessi legali Legge Regionale 4/2003		0,00
	Totale importo oneri concessori	1.022,07
-interessi del 10% in R.A. dal 01/04/1995 al 31/03/2003		0,00
-somma oneri già versati al lordo degli interessi	0,00	
-somma a rimborso (somma versata - (somma determinata + interessi))	0,00	

La S.V. è tenuta al pagamento presso la Tesoreria Comunale della somma totale di 1.022,07

La somma suddetta, relativa agli oneri concessori, deve essere versata tramite ccp n° 18172957 intestato a "Tesoreria Comunale di Catania" recante la seguente causale "oneri concessori legge 47/85 prat. n° 11.766,00".

La somma complessiva dovuta dovrà essere versata entro e non oltre giorni trenta dalla notifica della presente. L'attestazione in originale dei versamenti dovrà pervenire a quest'Ufficio entro trenta giorni dall'avvenuto pagamento.

Non sono dovuti conguagli né rimborsi inferiori a 10.32.

È ammesso il pagamento con fidejussione assicurativa e/o bancaria in sei rate semestrali di uguale importo, tenuto conto degli interessi legali, (art. 17 comma 4 Legge Regionale n° 4 del 16/04/2003).

Si avverte che per la finalizzazione della pratica è necessario che ci faccia pervenire la documentazione integrativa richiesta con nota n° del .

La mancata integrazione anche parziale della documentazione richiesta interromperà l'istruttoria della pratica.

Le somme, riguardanti gli oneri concessori ed il 50% dell'oblazione da versare al Comune, non corrisposte entro i termini previsti dalla presente richiesta, saranno riscosse tramite l'immissione a ruolo nei termini di legge.

Sarà contemporaneamente redatto Provvedimento di Archiviazione dell'Istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria.

Pertanto non potrà essere rilasciata documentazione, quale: copie conformi, certificati di insussistenza vincoli od altro, sino al pagamento delle somme dovute.

Contro la presente determinazione è ammesso ricorso giurisdizionale al T.A.R. ai sensi dell'art. 26 L.R. n. 37/85 e dell'art. 16 L. n. 10/77 entro giorni sessanta dalla sua notifica.

Per chiarimenti in merito all'istruttoria ed ai conteggi sopra riportati, il tecnico istruttore sarà disponibile in questi locali di via Sant'Agata n° 7 terzo piano nei giorni di Martedì e Venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00.

CATANIA 09/08/2010

LA PRESENTE INTEGRA E SOSTITUISCE LA PRECEDENTE NOTA DEL 18/11/2009 CON PROT. 264130

D'ordine del Dirigente
Il tecnico istruttore
GEOM. corsaro giuseppe

Il Tutor
geom. geom. GULISANO

Il Dirigente
(ing. Santo CIMELLARO)

RELATA DI NOTIFICA

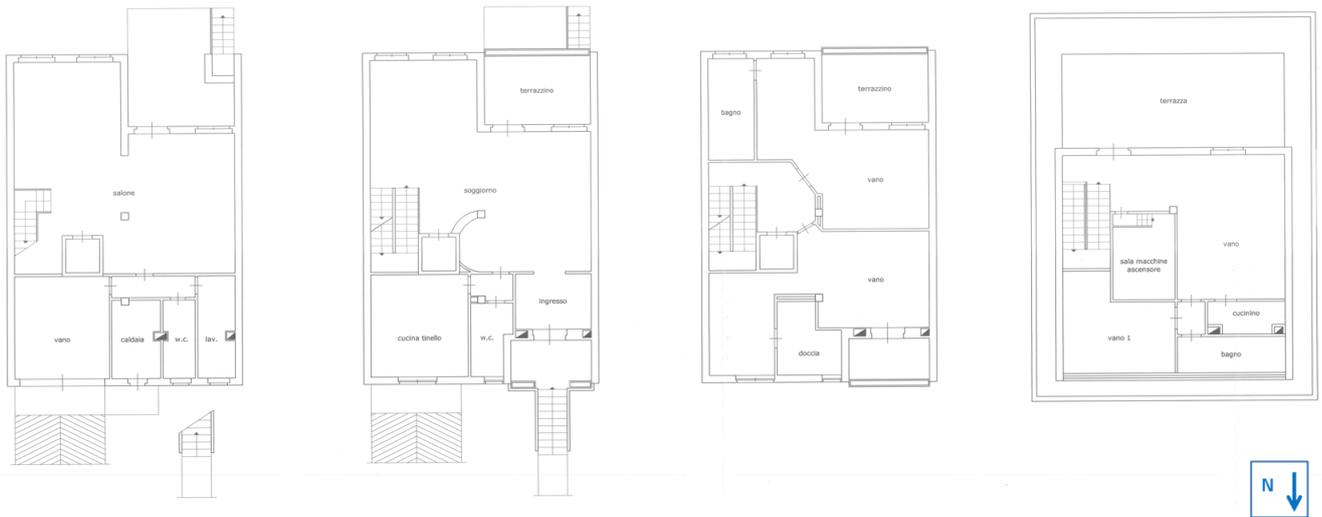
L'anno duemilasette il giorno del mese di io sottoscritto,
..... Messo Comunale, dichiaro di aver notificato e dato copia della presente lettera di
richiesta documenti al sig. e ciò per avere legale scienza e per
ogni effetto di legge, consegnandola a mano di nella qualità di
..... Carta d'identità n° rilasciata a in data
.....

Firma per ricevuta

Il Messo Comunale

Ai fini della conformità dell'immobile è possibile quindi fare riferimento solo alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Catania riferita all'istanza in sanatoria sopra citata.

VARIAZIONI INTERNE APPORTATE AL PROGETTO APPROVATO



Elaborati di progetto allegati all'istanza di sanatoria

Da Sx: pianta piano seminterrato, pianta piano terra/rialzato, pianta piano primo e pianta piano secondo



Elaborati ottenuti da rilievo dei luoghi

Da Sx: pianta piano seminterrato, pianta piano terra/rialzato, pianta piano primo e pianta piano secondo

Dal confronto tra l'elaborato grafico allegato all'istanza in sanatoria e lo stato dei luoghi si rileva quanto segue:



- Al piano seminterrato la porzione a sud-est del soggiorno è stata destinato a cucina e l'accesso del vano ex garage, in progetto allegato all'istanza di C.E. in sanatoria costituito dal mantenimento dell'apertura carrabile, è in effetti un portoncino a due ante.
- Al piano rialzato il vano a nord-est, da progetto in sanatoria con destinazione cucina-tinello, è in effetti una camera.

Ai fini della regolarizzazione delle difformità riscontrate rispetto al progetto allegato all'istanza in sanatoria, si considera la presentazione di una CILA in sanatoria con aggiornamento catastale.

Si riportano di seguito le spese orientative riferite a quanto riportato nel presente capitolo.

Deprezzamenti ai fini urbanistico-edilizio e catastali a seguito delle difformità rilevate.

Descrizione	Somme previste orientative ed approssimative
Per conguaglio oblazioni e contributo afferente oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.	€ 4.200,00
Per presentazione perizia giurata sostitutiva di concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art.28 della L.R. n.16/2016.	€ 2.000,00
Per presentazione di CILA in sanatoria, aggiornamento catastale e spese tecniche (per le non congruenze tra stato dei luoghi ed elaborati allegati all'istanza in sanatoria).	€ 3.000,00
Totale spese	€ 9.200,00

L'importo sopra riportato è da considerarsi **assolutamente approssimativo e orientativo** e non considera ulteriori diritti ed oneri se dovuti, ottenimento di pareri, presentazione di SCA, etc. Si precisa come l'eccedenza a tale importo, di qualsiasi entità, resterà a carico dell'aggiudicatario.

3.10 Quesito J

Verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art.40, 6° comma della legge n.47/1985 o dell'art.46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L.269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota.

Come già descritto al capitolo precedente il complesso edilizio su cui insiste l'immobile in oggetto è stato realizzato con i seguenti titoli edilizi: Licenza Edilizia emessa del 13/09/1975 registrata al numero 427, in ditta EDIL Verde SpA, e successivo Provvedimento del Sindaco n.2 del 07/01/1981 per variante al progetto originario (Concessione Edificatoria), sempre in ditta alla EDIL Verde SpA.



In data 31/05/1986 con prot.34336 è stata presentata istanza in sanatoria ai sensi della Legge 47/85, pratica 11766, in ditta [REDACTED]. In considerazione del favorevole esito dell'istruttoria (cfr. determina del 10/06/2010 prot.152371) il titolo in sanatoria potrà essere sostituito dal deposito di una perizia giurata ai sensi dell'art.28 della L.R. n.16/2016 (previo pagamento del conguaglio oblazioni ed oneri).

In merito alle difformità riscontrate tra gli elaborati grafici allegati all'istanza in sanatoria e lo stato dei luoghi è possibile presentare una CILA in sanatoria (o tardiva) con conseguente aggiornamento catastale.

I costi necessari per l'ottenimento del titolo in sanatoria e quelli per la regolarizzazione delle difformità rilevate, con conseguente aggiornamento catastale, sono riportati nel capitolo precedente (3.9).

Dalla documentazione fornita non si riscontrano procedure amministrative o sanzionatorie.

3.11 Quesito K

accerti se i beni pignorati siano abitati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).

L'immobile risulta abitato dai signori [REDACTED].

3.12 Quesito L

elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari alloro adeguamento;

Trattasi di villa a schiera su quattro livelli sita all'interno di un complesso residenziale denominato Le Rossignol, con accesso al complesso da Via Orazio Motta Tornambene civici 3-5.

Il complesso residenziale risulta dotato di portierato ed ampi spazi comuni attrezzati.

Le spese condominiali ordinarie ammontano ad €1.200 annue, n.6 rate da €200,00 ciascuna.

Di seguito si riportano alcune immagini del bene in oggetto di pignoramento per una migliore comprensione delle caratteristiche architettoniche esterne e del complesso residenziale su cui questi insiste.





vista prospetto nord



vista prospetto nord



vista prospetto sud





vista ingresso complesso "Le Rossignol" ed a SX posizione villetta oggetto di pignoramento

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

3.12.1 VILLA A SCHIERA IDENTIFICATA AL FG. 8 PART.1459 SUB.3

Trattasi di una villa a schiera su quattro livelli posta all'interno di un elegante e signorile complesso residenziale denominato "Le Rossignol".

La villetta presenta accesso sia dal piano seminterrato che dal piano terra/rialzato. Il collegamento ai piani avviene sia mediante una scala interna, dotata di rivestimento in legno, sia mediante un ascensore che collega il fabbricato dal piano seminterrato al piano primo.

Classificazione catastale: categoria A/7: abitazione in villini.

Altezza interna utile: Nei piani da seminterrato a primo l'altezza varia da circa 2,75 metri a circa 2,90 metri. Il piano secondo mansardato presenta altezza minima di circa 1,50 metri e massima di circa 3,60 metri.

Esposizione: Nord, sud.

Confini: a nord e a sud con area condominiale, ad est e ad ovest con altre ville a schiera.

Descrizione

Piano seminterrato

Il piano seminterrato è accessibile attraversando la porzione nord della corte di pertinenza in corrispondenza del vano a nord-est, in origine box auto, mediante una scivola carrabile che si diparte dal cancello identificato con int.86. Da tale vano si raggiunge un disimpegno che immette in ampio soggiorno cucina in open space, in direzione sud, ed ancora ad un wc e ad una lavanderia a nord. A tale quota è presente un vano caldaia accessibile esclusivamente dall'esterno dalla corte di pertinenza lato nord.



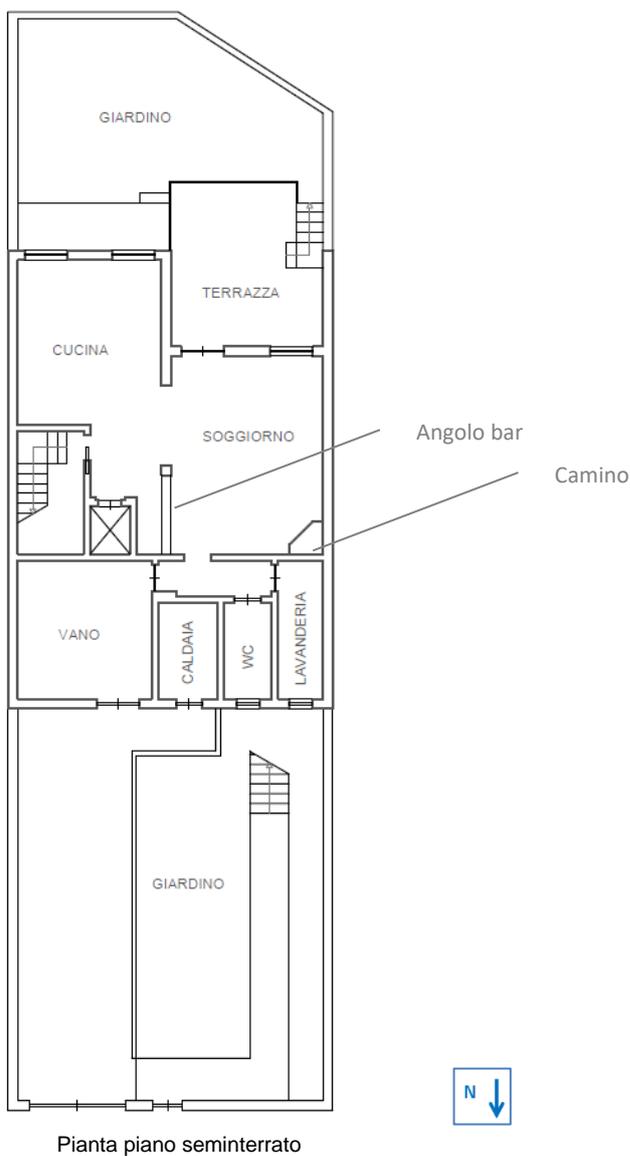
Il soggiorno è dotato di angolo bar, con struttura in muratura, ed un camino angolare e, nella porzione più a sud-est, è presente l'area cucina-pranzo con zona cottura realizzata in legno e piani di lavoro in piastrelle.

Dal soggiorno si raggiunge a sua volta l'ascensore ed il vano scala per il collegamento ai piani superiori.

Le finiture a tale quota sono ad intonaco e pittura e/o carta da parati con inserti in legno.

Dal soggiorno si raggiunge un terrazzo parzialmente coperto che mediante una scala in muratura permette di raggiungere l'area a giardino, in parte pavimentata ed in parte attrezzata a verde.

Di seguito si riporta la planimetria del piano seminterrato ed alcune immagini per meglio comprendere le finiture e dotazioni degli ambienti.





vista del soggiorno verso nord



vista del soggiorno versi est (SX) e verso ovest (DX)



vista del soggiorno verso nord





vista della zona cucina-pranzo.



Dettaglio accesso ascensore e corpo scala



Vista del vano ingresso al piano seminterrato (vano ex box auto)





Da Sx vista del wc della lavanderia e del disimpegno

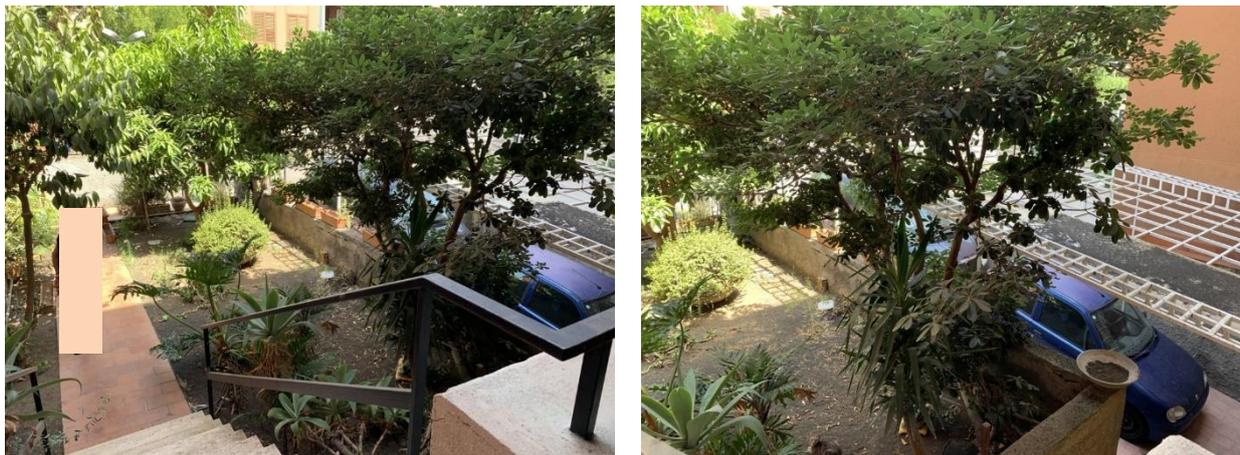


Vista della corte di pertinenza a sud



Vista della corte di pertinenza a sud e del terrazzino parzialmente coperto





Vista della corte di pertinenza a nord

Piano terra-rialzato

Al piano terra si ha l'accesso principale della villetta mediante una scala in muratura con rivestimento in marmo che si diparte dalla porzione di corte di pertinenza a nord. L'accesso pedonale avviene dal cancelletto che risulta identificato con il n.85.

Superata la porta d'ingresso, attraverso un terrazzino coperto, si raggiunge un vano ingresso direttamente collegato ad un ampio soggiorno. Dal soggiorno, dotato di ampie aperture a sud con affaccio sulla corte di pertinenza, si raggiunge un disimpegno che immette ad un wc e ad una camera. L'accesso al disimpegno è reso non visibile da una tramezzatura a sviluppo semicircolare a doghe verticali, con rivestimento a specchio.

Dal soggiorno si raggiunge a sua volta l'ascensore ed il vano scala, con la scala che affaccia direttamente su tale vano.

A tale quota è inoltre presente un terrazzino coperto a sud con affaccio sulla corte di pertinenza a quota del piano seminterrato.

Di seguito si riporta la planimetria del piano terra-rialzato ed alcune immagini per meglio comprendere le finiture e dotazioni degli ambienti.





Pianta piano terra rialzato



A Sx vista dell'ingresso ed a DX di porzione del vano soggiorno



Vista del soggiorno





Vista del soggiorno e delle aperture a sud



Vista del soggiorno verso nord con dettagli del corpo ascensore e della scala



Vista della camera a nord-est





A Sx vista del wc ed a DX vista del disimpegno



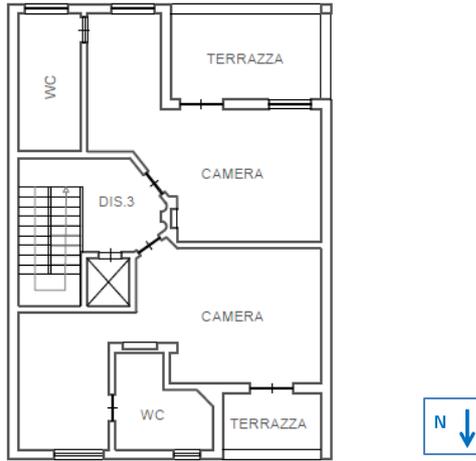
A Sx vista del terrazzino a sud-ovest ed a DX vista del terrazzino di ingresso a nord-ovest

Piano primo

Il piano primo è dedicato alla zona notte. A tale quota, dal disimpegno centrale, sbarco della scala e dell'ascensore, si raggiungono due ampie camere ognuna delle quali dotate di servizio. Le camere per forma determinano una zona destinata all'area letto ed altra utilizzate come spogliatoio con la presenza di armadi a muro. Tutte e due le camere sono dotate di terrazzino coperto uno rivolto verso sud ed uno verso nord.

Di seguito si riporta la planimetria del primo ed alcune immagini per meglio comprendere le finiture e dotazioni degli ambienti.





Pianta piano primo



Vista della camera a nord



Vista della camera a nord (area spogliatoi-armadi)





Vista della camera a nord a Sx area spogliatoi-armadi ed a Dx vista del wc



Vista del terrazzino a nord-ovest



Vista della camera padronale a sud

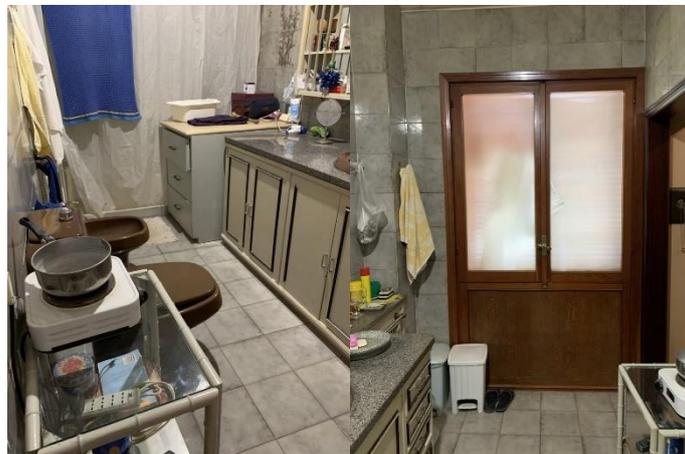




Vista della camera padronale a sud ed a Dx vista dell'area spogliatoio-armadi



Vista della camera padronale a sud e dell'area spogliatoio-armadi



Vista del wc annesso alla camera padronale a sud



Vista del terrazzo a sud-ovest



Vista del disimpegno con sbarco ascensore e vano scala

Piano secondo mansardato

Il piano secondo è di tipo mansardato, ma totalmente abitabile, con altezza minima di circa 1,50 metri. A tale quota, sbarcati dalla scala, si raggiunge un ampio vano soggiorno costituito da due porzioni, una con sviluppo est-ovest, ed una più a nord (le due porzioni sono separate da armadi a muro posti a destra e sinistra del varco di collegamento). La porzione a nord del soggiorno termina a nord su una parete, rifinita con tipologia a mattoni rossi pressati, che separa dal cucinino e da un disimpegno. Il cucinino è inoltre dotato di una finestra passa vivande con affaccio sul soggiorno. Dal disimpegno si raggiunge un wc ed una camera, ambedue dotate di finestre a nastro con affaccio verso nord. In aderenza al corpo scala è il locale macchine ascensore con piano di calpestio a quota maggiore rispetto

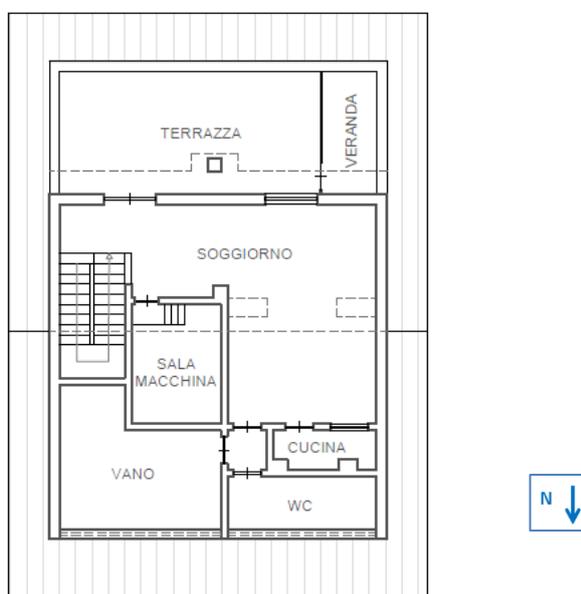


quello del piano secondo (il salto di quota tra il piano di calpestio del piano secondo e del locale macchine ascensore è superato mediante una scaletta in muratura). Si sottolinea come l'ascensore si ferma al sottostante piano primo.

Sul lato sud del piano secondo è una splendida terrazza panoramica dalla quale è possibile ammirare il mare ed uno squarcio di Catania.

Sul lato ovest del terrazzo è inoltre presente una struttura precaria in alluminio e pannelli opachi.

Di seguito si riporta la planimetria del piano secondo ed alcune immagini per meglio comprendere le finiture e dotazioni degli ambienti.



Pianta piano secondo mansardato



Vista del vano soggiorno





Vista del vano soggiorno ed a Dx la parete di divisione dal cucinino e disimpegno



A Sx vista del vano soggiorno ed a Dx vista del disimpegno



Vista del cucinino





Vista del wc



Vista della camera



A Sx vista della porta di accesso al locale macchine ascensore ed a Dx vista dell'interno di tale locale





Vista del terrazzo a livello a sud



Veduta dal terrazzo a livello a sud

Infissi interni ed esterni:

Gli infissi interni sono in legno tamburato con o senza specchiature in vetro/specchio (a tipologia ad anta e/o a scrigno).

Gli infissi esterni sono realizzati in legno e vetro semplice con persiane sempre in legno.

Alcune porta-finestre sono con tipologia a balconcino a petto.





Tipologia del balconcino a petto

Pavimenti e rivestimenti interni ed esterni:

I pavimenti sono di diversa tipologia per piano: in gres al piano seminterrato, primo e secondo ed in marmo al piano terra-rialzato. I rivestimenti dei servizi e della cucina sono in ceramica. Le pareti sono intonacati e dipinte e/o rivestiti in carta da parati ed i soffitti intonacati e dipinti.

La scala presenta rivestimento in legno così pure le ringhiere. Si riscontrano cornici e o finiture in legno su muretti e/o aperture interne.

Dotazione degli impianti:

L'immobile è provvisto dei seguenti impianti:

- impianto elettrico sottotraccia (per il quale non è possibile esprimersi in merito alla rispondenza alle vigenti norme in materia).
- Impianto idrico.
- Impianto di riscaldamento a termosifoni su tutti i piani (per il quale non è possibile esprimersi in merito alla rispondenza alle vigenti norme in materia).

Stato di conservazione e manutenzione:

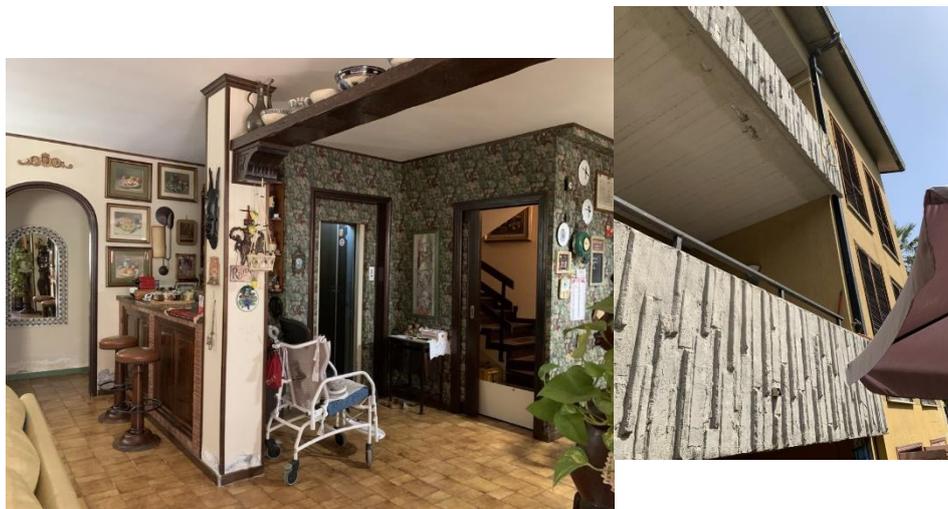
L'immobile presenta finiture risalenti alla data di edificazione del fabbricato con uno stato di manutenzione e conservazione generale discreto. Non si rilevano stati patologici degni di rilievo ad eccezione di tracce da umidità di risalita al piano seminterrato (particolarmente localizzati nella parte basamentale delle murature), patologie da umidità in corrispondenza dei soffitti al piano secondo (probabile riduzione delle caratteristiche prestazionali dell'impermeabilizzazione), degradi diffusi della carta da parati. Si rilevano ancora tracce da umidità in corrispondenza delle colonne di scarico e/o sull'intradosso dei solai in corrispondenza di alcuni wc.





Patologie diffuse da umidità in corrispondenza dei soffitti del piano secondo

Esternamente si riscontrano vetustà delle persiane esterne ed alcune patologie da umidità in corrispondenza dei sotto ballatoi dei terrazzini.

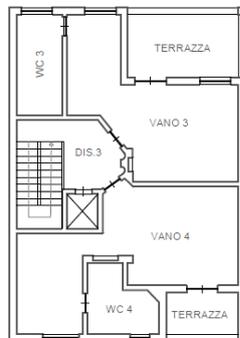


A Sx tracce da umidità di risalita nella muratura al piano seminterrato ed a DX tracce di umidità nella parte intradossale di un terrazzino

Dimensioni nette dei singoli vani costituenti la villa come riscontrabile sui luoghi

Di seguito si riportano le dimensioni nette dei singoli vani che compongono il fabbricato in oggetto (si sottolinea come alcune misurazione possono non corrispondere esattamente alla consistenza dei vani per le difficoltà di misurazioni riscontrate per la presenza di armadi a muro).





Piante della villa ai vari piani

Da Sx: pianta piano seminterrato, pianta piano terra/rialzato, pianta piano primo e pianta piano secondo

Vani villa a schiera	Superficie (mq)
Piano seminterrato	
Soggiorno-cucina	58,45
Vano Scala	6,35
Disimpegno 1	3,10
WC 1	4,05
Vano 1	17,60
Lavanderia	5,65
Vano caldaia	5,10
Piano Terra/Rialzato	
Ingresso	6,65
Salone	59,40
Disimpegno 2	2,00
Vano 2	16,60
WC 2	4,65
Piano Primo	
Disimpegno 3	8,00
Vano 3	31,40
WC 3	8,00
Vano 4	33,50
WC 4	6,30
Piano Secondo	
Soggiorno 2	38,40
Vano 5	15,10
Disimpegno 4	1,45
Cucina 2	3,15
WC 5	6,70



Locale Macchine ascensore	9,10
Superficie netta	350,70
Balconi e terrazzi	Superficie (mq)
Balconi e terrazzi a nord e a sud ai piani S1/T/1/2	89,80
Superficie	89,80

Corte di Pertinenza	Superficie (mq)
Corte di pertinenza	163,00
Superficie	163,00

Determinazione della superficie commerciale

Per il calcolo della superficie commerciale ci si è riferiti al DPR 138/98 Allegato C adottando specifici correttivi che tengono conto delle caratteristiche dell'oggetto di stima.

In merito alle unità ad uso abitativo la superficie (immobile a destinazione ordinaria Gruppo R) è stata definita considerando quanto segue:

- *La superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (superficie esterna lorda) **S.E.L.**;*
- *La superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui al precedente punto; del 25 per cento qualora non comunicanti;*
- *La superficie dei balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente;*

I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero sino ad uno spessore massimo di 50 cm.

- *La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari, sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.*
- *Giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2 (quale è l'oggetto della presente relazione), vengono computati nella misura del 10 per cento, fino alla superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto.*



La superficie così definita è stata quindi arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

La superficie commerciale risulta quindi definita dalla somma della superficie principale e di quelle secondarie, queste ultime moltiplicate per i rispettivi indici mercantili.

$$S_{\text{comm}} = S_1 + \sum \pi_1 * S_i$$

Villa a schiera su quattro livelli

Consistenza	Sup. (mq)	Indici mercantili	Superficie Commerciale (mq)
Superficie Villa a Schiera PS1/T/1/2 (S.E.L.)	415,90	1,00	415,90
<i>Superfici secondarie (S_i)</i>			
Locale caldaia PS1	5,20	0,25	1,30
Locale macchine ascensore P2	9,10	0,50	4,55
Terrazze e balconi a Nord ed a Sud ai piani S1, T, 1 e 2	25,00	0,30	7,50
	64,80	0,10	6,50
Totale			435,75
Per arrotondamento			436,00

3.13 Quesito M

Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato.

La valutazione riportata nel presente elaborato peritale è un rapporto estimativo oggettivo finalizzato ad ottenere un valore di mercato attendibile dell'oggetto di stima che tenga conto delle attuali condizioni del mercato immobiliare.

Ciò sottintende come la valutazione non sia stata condotta basandosi sul mero utilizzo dei dati desunti dalla banca dati OMI. A tal proposito lo stesso Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio evidenzia come le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima del valore del singolo immobili, riferendosi esclusivamente ad un intervallo di quotazioni in cui più probabilmente ricade il valor medio di unità immobiliari in condizioni ordinarie, e le stesse diventano non la misura del valore commerciale del bene, ma il valore della "ricchezza" potenzialmente contenuta in media e per unità di superficie nello stock esistente in un dato territorio (zona OMI).

I dati OMI in aggiunta a quelli NOMISMA (e quelli dedotti dal Borsino Immobiliare) verranno quindi utilizzati esclusivamente come range di comparazione del valore calcolato delle unità oggetto di pignoramento.



Dovendo quindi determinare il più probabile valore **di mercato all'attualità** dell'immobile oggetto di stima, questa è stata condotta applicando metodi e procedure di valutazione che rispecchiano la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul mercato anche in considerazione della situazione attuale del mercato immobiliare.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS 1- 3) il valore di mercato è definito come segue:

Valore di mercato

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Sulla base di quanto sopra si è quindi ritenuto opportuno adottare il **metodo sintetico comparativo**. Questo è un procedimento di stima per la definizione del valore di mercato, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima (**subject**) ed un insieme di immobili di confronto aventi caratteristiche e tipologie simili (**comparabili**) in **ambito temporale attuale che rispecchia di conseguenza le condizioni correnti del mercato immobiliare**. Il metodo consiste in una procedura di comparazione sistematica che prende come termine di paragone le caratteristiche tecniche degli immobili, sulla base di rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili.

Questa operazione mira a trasformare idealmente i comparabili nel subject (oggetto di stima) per ottenere i cosiddetti prezzi corretti che sono quelli degli immobili comparati con le caratteristiche del subject. Gli aggiustamenti sono costituiti da indici percentuali delle caratteristiche immobiliari.

I comparabili presi a riferimento sono stati individuati tra quelli aventi medesime caratteristiche, ed ubicati in un intorno territoriale contenuto rispetto all'immobile oggetto della presente relazione, il tutto mediante l'utilizzo di informazioni dedotte da siti specializzati nel settore immobiliare.

Le informazioni assunte dai siti specializzati, viste le attuali condizioni del mercato immobiliare, si ritengono oggi un mezzo di riferimento attendibile, legate appunto alle effettive proposte di vendita di zona, fornendo inoltre un ampio bacino di informazioni del cespite a riferimento con l'ausilio di immagini ed informazioni tecniche quali lo stato di conservazione interno ed esterno e le dotazioni anche in termini impiantistici. Si sottolinea



inoltre come in merito all'attendibilità del prezzo di transazione dei cespiti oggetto di comparazione si è adottata una riduzione del 10% sul prezzo offerto, riduzione questa che tiene conto della diminuzione del prezzo in fase di trattativa. L'applicazione della riduzione sul prezzo offerto è una prassi ormai consolidata ed utilizzata anche dagli istituti di credito per la definizione del prezzo di riferimento dei cespiti presi a comparazione per le garanzie ipotecarie.

Per la definizione del prezzo comparato si farà quindi riferimento ad una specifica tabella il cui valore unitario viene definito mediante l'utilizzo di appositi coefficienti, multipli di 5 in positivo o in negativo e non superiori al +/-20% ciascuno (con totale dei coefficienti di ponderazione compresi tra - 35% e +35% per singolo comparabile). Tali coefficienti tengono conto dell'ubicazione, delle dimensioni, delle dotazioni (presenza o meno di box auto), della presenza o meno dell'ascensore, dello stato di manutenzione, del livello impiantistico, delle finiture (in considerazione anche dell'effettiva destinazione dei piani seminterrati e sottotetto ad uso abitativo) e quindi del margine di trattativa. Sull'utilizzo dei coefficienti di ponderazione sopra citati si premette quanto segue. In merito all'ubicazione, se l'immobile oggetto di stima è ubicato in una zona più qualificata (o in prossimità di via principale o in vicinanza da beni e servizi di vario genere) il coefficiente sarà positivo altrimenti negativo; in merito alle dimensioni, se l'immobile oggetto di stima ha una consistenza superiore rispetto al comparativo il coefficiente sarà negativo, altrimenti positivo; in merito alle dotazioni, alla presenza dell'ascensore, allo stato di manutenzione, al livello impiantistico e di finitura, se l'immobile oggetto di stima presenta migliori qualità e dotazioni rispetto al comparativo di confronto il valore sarà positivo, altrimenti risulterà negativo. In merito al margine di trattativa si applica, come sopra descritto, il coefficiente pari al -10%.

Di seguito si riporta la tabella di valutazione dell'immobile oggetto del presente elaborato peritale.

COMPARABILI						COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE									€/MQ PONDERATO	
N.	INDIRIZZO	DESCRIZIONE	MQ	Importo €	€/MQ	UBICAZIONE	DIMENSIONI	BOX	ASCEN.	MANUT.	LIVELLO IMP.	LIV. FINITURE	TRATTATIVA	COEFF. DI POND. TOTALE		
1	Via O. Tornabene	Villa a schiera	370	€ 420.000	1.135,14	0%	0%	-5%	0%	5%	0%	5%	-10%	-5%	1078	
2	Via O. Tornabene	Villa a schiera	406	€ 499.000	1.229,06	0%	0%	-5%	0%	-5%	0%	5%	-10%	-15%	1045	
3	Cerza	Villa a schiera	255	€ 399.000	1.564,71	-5%	-5%	-5%	5%	-10%	0%	0%	-10%	-30%	1095	
4	via Nuovalucello	App. in villa	260	€ 398.000	1.530,77	0%	-5%	-5%	5%	-10%	0%	0%	-10%	-25%	1148	
						Coefficiente totale di ponderazione pe ciascuno dei comparabili -35 ≤ C.P.T. ≤ 35									€/mq COMPARATIVI	1092
															€/mq ARROTONDATO	1100

Valore unitario arrotondato



€/mq 1.100,00

Il valore unitario sopra definito (pari a €/mq 1.100,00) se pur risulta inferiore al range OMI dell'Agenzia delle Entrate, riferito al secondo semestre 2022, che per la zona in oggetto, per ville e villini, risulta compreso tra €/mq 1.250,00 ed €/mq 1.850,00, ed ancora al range Nomisma, che per abitazioni signorili è compreso tra €/mq 1.486,19 ed €/mq 1.958,07, è da considerarsi tuttavia congruo rispetto ai prezzi degli immobili, di zona, offerti in vendita ed alle quotazioni dedotte da Borsino Immobiliare che per ville e villini considera un range compreso tra €/mq 959,00 ed €/mq 1.570,00.

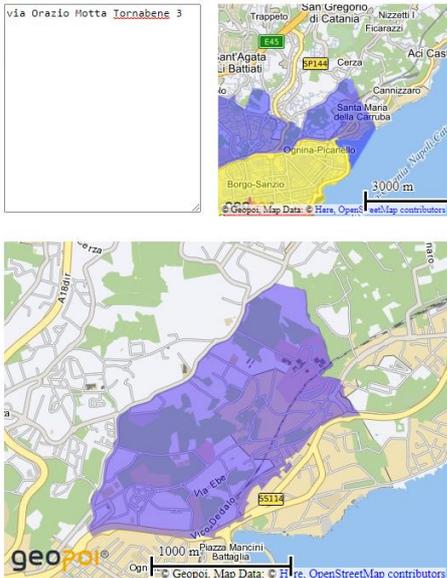
Si sottolinea a tal proposito come in merito ai dati OMI (e di conseguenza quelli NOMISMA), questi, non costituiscono fonte tipica di prova ma strumento di ausilio ed indirizzo nella valutazione estimativa (sentenza Corte di Cassazione sezione tributaria del 26/10/2016 n.21569), anche in considerazione del fatto che tali dati sono riferiti ad un contesto ampio, il cui valore può variare in funzione di molteplici parametri quali l'ubicazione, la superficie, lo stato di conservazione, le caratteristiche costruttive, etc.

agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2
Provincia: CATANIA
Comune: CATANIA
Fascia/zona: Periferica/CARRUBA-VILLAGGIO DUSMET-NUOVALUCELLO - DEL ROVETO - DELLE OLIMPIADI - ALBANES
Codice zona: D6
Microzona: 19
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1000	1500	L	3,7	5,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	750	1100	L	2,5	3,7	L
Autorimesse	Normale	700	1050	L	2,9	4,3	L
Box	Normale	1000	1450	L	4,2	6,2	L
Ville e Villini	Normale	1250	1850	L	4,2	6,3	L

Stampa



Legenda

Dati OMI secondo semestre 2022

Tipo Valore	Valore MQ	Data Ricerca	Codice Micro Zona	Indirizzo	Ubicazione
VALORE MINIMO	1486,19	10/03/2023	CT18	Nuovalucello - Ricci - Vescovo - Lainò - Battello	ZONA PERIFERICA
VALORE MASSIMO	1958,07	10/03/2023	CT18	Nuovalucello - Ricci - Vescovo - Lainò - Battello	ZONA PERIFERICA
VALORE MEDIO	1722,13	10/03/2023	CT18	Nuovalucello - Ricci - Vescovo - Lainò - Battello	ZONA PERIFERICA

Dati NOMISMA abitazioni signorili

Il valore di mercato della villetta a schiera oggetto di pignoramento risulta quindi pari a:

mq.436,00 x €/mq 1.100,00 = € 479.600,00

Valore di mercato arrotondato

€ 480.000,00

Valore di mercato della villetta a schiera identificata al foglio 8 particella 1459 sub.3	€ 480.000,00
<i>Deduzioni</i>	
<i>Per aspetti urbanistico-edilizi e catastali cfr. cap.3.9</i>	-€ 9.200,00
Valore di Mercato al netto dei deprezzamenti	
€ 470.800,00	
Per arrotondamenti	
€ 471.000,00	

In considerazione della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi dei beni, anche in considerazione degli aspetti urbanistico-edilizia esposti al cap.3.9, si considera una riduzione del valore stimato pari al 15%, per cui si ottiene il seguente valore a base d'asta.

	Valore di Mercato	Riduzione	Valore a base d'asta
villetta a schiera identificata al foglio 8 particella 1459 sub.3	€ 471.000,00	-15%	€ 400.350,00
<i>Per arrotondamenti</i>			€ 400.000,00

3.14 Quesito N

indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

Per quanto concerne le operazioni di vendita ai fini della commerciabilità dei beni e per una più rapida conclusione delle operazioni di vendita, si prevede il trasferimento in lotto unico. Il piano di vendita proposto è quindi il seguente:

LOTTO UNICO

LOTTO UNICO	Valore a base d'asta
villetta a schiera identificata al foglio 8 particella 1459 sub.3	€ 400.000,00



3.15 Quesito O

allegri idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

L'allegato 1 contiene la documentazione fotografica relativa allo stato di fatto interno ed esterno degli immobili pignorati.

3.16 Quesito P

*Accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*

Non trattasi di bene indiviso

3.17 Quesito Q

*nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.*

Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Non si tratta di più beni pignorati in quota ma per l'intera piena proprietà.

4. CONCLUSIONI

Ritenendo di aver risposto correttamente e con diligenza ai quesiti di cui al verbale di conferimento di incarico di stima e di aver fornito tutte le informazioni utili e necessarie per procedere alla vendita degli immobili in oggetto, lo scrivente C.T.U. dott. Ing. Giuseppe Leone, rassegna la presente al giudizio dell'Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e per ulteriori adempimenti in merito.

Tanto dovrevo per assolvere all'incarico conferitomi.

Catania, 15/04/2023

Il C.T.U.

Dott. Ing. Giuseppe Leone



ELENCO ALLEGATI

Allegato 1: Rilievo fotografico

FASCICOLO A DOCUMENTI A SUPPORTO DELLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. Convocazione e verbale delle operazioni peritali.
2. Planimetrie catastali e visure.
3. Titolo di provenienza.
4. Ispezioni ipotecarie.
5. Formalità.
6. Certificato ipotecario.
7. Richieste Comune di Catania accesso atti.
8. Documentazione urbanistica ricevuta dal Comune di Catania.
9. Rilievo luoghi di causa.

Catania 15/04/2023

CTU dott. ing. Giuseppe Leone

